

BAB 3

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

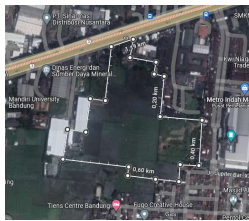
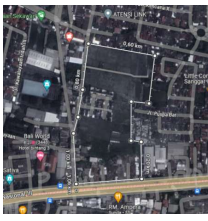
3.1. Latar Belakang Penetapan Lokasi

Concert hall merupakan wadah bagi kegiatan seni musik yang dapat menjadi daya tarik bagi wisatawan, serta menjadi tempat para seniman dan masyarakat berinteraksi sehingga perlu didukung oleh fasilitas-fasilitas pendukung lain disekitar area *concert hall* (Pujiyanto, 2019). Berdasarkan teori perancangan kota Hamid Sirvani, lokasi sebuah *concert hall* perlu memiliki kemudahan aksesibilitas sehingga dapat diakses oleh kendaraan publik maupun pribadi, dekat dengan fasilitas rekreasi lain, dan dekat dengan fasilitas umum, seperti restoran (Basoeki & Aditya, 2018).

Pada Peraturan Daerah Kota Bandung No.10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035, SWK Ujung Berung merupakan kawasan yang memiliki tujuan sebagai area pengembangan seni budaya berbasis Masyarakat (Sundapolis). Hal ini sesuai dengan fungsi *concert hall* sebagai tempat penyelenggaraan seni musik yang juga dapat menjadi tempat interaksi dan pengembangan seni musik bagi para seniman. *Concert hall* ini juga bertujuan sebagai tempat rekreasi dan edukasi seni musik.

3.2. Penetapan Lokasi

Tabel 3. 1 Deskripsi Lokasi

Kriteria	Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3
Lokasi	 Jl. Soekarno Hatta, Sekejati, Kec. Buahbatu, Kota	 Jl. Soekarno Hatta, Jatisari, Kec. Buahbatu,	 Jl. Soekarno Hatta, Cipadung Wetan, Kec. Panyileukan,

Kriteria	Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3
	Bandung, Jawa Barat 40286	Kota Bandung, Jawa Barat 40286	Kota Bandung, Jawa Barat 40614
Luas lahan	5,2 hektar	5,1 hektar	7,6 hektar
Fungsi lahan (RTDR)	Perumahan kepadatan sedang (R2) & Pusat perdagangan dan jasa (K2)	Perumahan kepadatan sedang (R2)	Industri dan pergudangan (I) & Pusat perdagangan dan jasa (K2)
Tujuan penataan kota	Ekshibisiopolis (Etalase produk karya dan jasa)	Ekshibisiopolis (Etalase produk karya dan jasa)	Sundapolis (Pengembangan seni budaya)
Aksesibilitas	Dilalui jalan arteri primer (Jl. Soekarno Hatta), diakses kendaraan pribadi dan kendaraan umum	Dilalui jalan arteri primer (Jl. Soekarno Hatta) dan jalan lokal (Jl. Kawaluyaan), diakses kendaraan pribadi dan kendaraan umum	Dilalui jalan arteri primer (Jl. Soekarno Hatta) dan jalan lokal (Jl. Gempol), diakses kendaraan pribadi dan kendaraan umum
Batas lahan	Utara (Jalan Soekarno Hatta), Selatan (Permukiman), Timur (Metro Indah Mall, Kantor wilayah BPN Jawa Barat), Barat (Retail).	Utara (Permukiman), Selatan (Jalan Soekarno Hatta), Timur (Permukiman & retail), Barat (Jalan Kawaluyaan).	Utara (Area persawahan), Selatan (Jalan Soekarno Hatta), Timur (Lahan & gudang), Barat (Jalan Gempol).

Dari tiga usulan lahan diatas, kemudian dibuat skoring untuk menentukan kesesuaian lahan dengan kebutuhan perancangan seperti pada Tabel 3. 2.

Tabel 3. 2 Skoring Tapak

Faktor Pemilihan Lokasi	Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3
Luas Lahan	2	2	4
Tujuan Penataan Kota (RTRW)	4	4	4
Aksesibilitas	3	4	3
Kondisi Fisik Lahan	2	3	4
Fasilitas Pendukung			
Pendidikan	4	4	4
Akomodasi	4	4	3
Kesehatan	4	3	3
Keamanan	3	3	4
Nilai	26	27	29

Keterangan Nilai:

0 = Sangat buruk

1 = Buruk

2 = Cukup

3 = Baik

4 = Sangat baik

Berdasarkan hasil skoring, lahan ke 3 lebih cocok digunakan untuk lokasi perancangan concert hall. Hal ini dilihat dari ukuran lahannya yang luas, lahan yang termasuk ke dalam wilayah dengan tujuan penataan seni dan budaya berdasarkan RTRW. Selain itu, lahan juga memiliki aksesibilitas yang paling baik dari dua arah, yaitu jalan arteri primer (Jl. Soekarno Hatta) dan jalan lokal (Jl. Gempol) yang tidak terlalu lebar, serta dapat dilewati oleh kendaraan pribadi maupun kendaraan umum. Lahan berada dekat dengan beberapa fasilitas pendukung, seperti area pendidikan agar dapat menarik minat para pelajar untuk berkunjung ke museum walaupun sedang tidak ada kegiatan konser musik. Kemudian, fasilitas pendukung lain seperti beberapa akomodasi untuk para penonton konser yang berasal dari luar kota, fasilitas kesehatan jika terdapat pasien yang membutuhkan perawatan lebih lanjut, serta berada paling dekat dengan kantor polda Jawa Barat untuk perizinan dan kerjasama keamanan.

3.3. Kondisi Fisik Lokasi

Kondisi aktual pada tapak saat ini merupakan area persawahan dengan topografi yang relatif datar. Area tapak memiliki elevasi yang lebih rendah dari trotoar eksisting pada bagian selatan dan pada bagian barat dibatasi dengan drainase terbuka antara tapak dengan jalan eksisting. Kondisi trotoar eksisting cukup baik untuk digunakan para pejalan kaki. Pada bagian utara tapak terdapat beberapa toko bunga dan batu alam yang menutupi akses menuju ke arah dalam tapak seperti terlihat pada Gambar 3. 1.



Gambar 3. 1 Trotoar di Sekitar Tapak

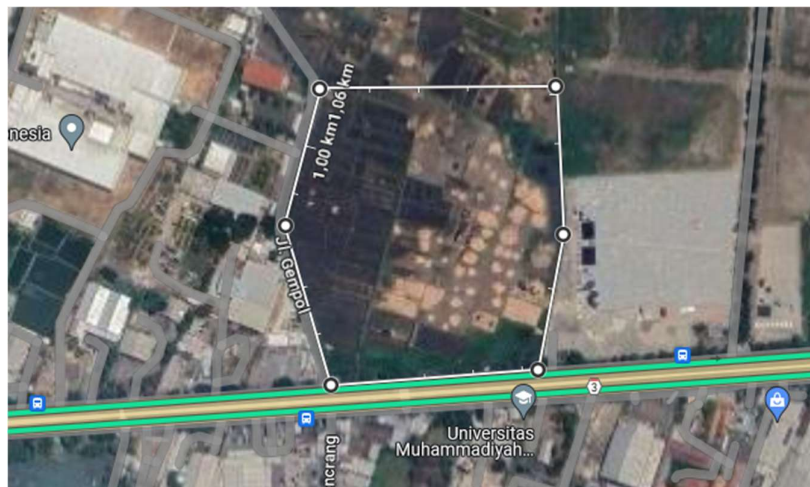
Pada bagian barat tapak yang berbatasan langsung dengan jalan gempol ditutupi atau dibatasi oleh pagar panel beton disepanjang jalan seperti terlihat pada Gambar 3. 2. Bagian timur tapak yang berbatasan dengan lahan lain dan pergudangan juga dibatasi oleh dinding panel beton. Pada bagian barat tapak terdapat banyak vegetasi eksisting di sepanjang jalan gempol sebagai peneduh. Begitu pula pada bagian dalam tapak akan ditambahkan vegetasi-vegetasi untuk meminimalisir kerusakan pada keadaan alami tapak.



Gambar 3. 2 Pagar Panel Beton di Sekitar Tapak

3.4. Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat

Lokasi tapak berada di Jl. Soekarno Hatta, Cipadung Wetan, Kec. Panyileukan, Kota Bandung, Jawa Barat. Bentuk tapak dapat terlihat pada Gambar 3. 3. Berdasarkan RDTR Kota Bandung lokasi tapak berada pada fungsi lahan K2 atau pusat perdagangan dan jasa, serta I atau industri dan perdagangan, seperti terlihat pada Gambar 3. 4.



Gambar 3. 3 Batasan Bentuk Tapak
(Sumber: Google Maps, 2024)



Gambar 3. 4 Fungsi Lahan

(Sumber: RDTR Kota Bandung, 2015)

Lokasi tapak berada dekat dengan beberapa bangunan pendidikan sehingga berpotensi untuk dibangunnya *concert hall* sebagai fasilitas edukasi dan wadah berkegiatan seni musik. Mengacu pada Peraturan Daerah Kota Bandung No.5 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, bangunan *concert hall* termasuk ke dalam fungsi gedung sosial budaya yang meliputi museum, gedung kesenian, dan sejenisnya. Hal ini juga sesuai dengan tujuan SWK Ujungberung sebagai kawasan pengembangan seni budaya.

Berdasarkan RTRW Kota Bandung, lokasi tapak memiliki Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal sebesar 70%, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal sebesar 5,6, KDH minimum 20%, dan GSB sekurang-kurangnya setengah lebar ruang milik jalan (Rumija).

3.5. Analisis Tapak

3.5.1. Dimensi dan Batas Tapak

Tapak memiliki luas 76.000 m² atau 7,6 hektar, dengan rentang dimensi sekitar 140 m – 242 m seperti terlihat pada Gambar 3. 5. Pada bagian Utara, tapak berbatasan langsung dengan area persawahan. Pada bagian Selatan, tapak berbatasan dengan toko-toko bunga dan batu alam, serta Jl. Soekarno Hatta (arteri). Pada bagian Timur, tapak berbatasan dengan area lahan lain dan pergudangan. Pada bagian Barat, tapak berbatasan dengan Jl. Gempol. Dimensi tapak ini dapat dilihat pada Gambar 3. 5.



Gambar 3. 5 Dimensi Tapak
(Sumber: Google Maps, 2024)

3.5.2. Tautan Lingkungan

Lokasi tapak berada di dekat beberapa bangunan pendidikan, diantaranya Universitas Muhammadiyah Bandung yang berjarak sekitar 100 m dari tapak, Universitas Bhakti Kencana yang berjarak sekitar 264 m, Kampus II UIN Sunan Gunung Djati yang berjarak sekitar 265 m, Universitas Terbuka yang berjarak sekitar 540 m, UIN Sunan Gunung Djati yang berjarak 1,2 km, Universitas Pendidikan Indonesia Kampus Cibiru yang berjarak sekitar 2,02 km, dan SMKN 6 Kota Bandung yang berjarak sekitar 3,17 km. Selain bangunan pendidikan, lokasi tapak juga berada dekat dengan beberapa fasilitas akomodasi, diantaranya Urban View Hotel yang berjarak sekitar 730 m, Shakti Hotel Bandung yang berjarak sekitar 1,11 km, dan Grand Cordela Hotel Bandung yang berjarak sekitar 2,13 km.

Fasilitas-fasilitas pendukung lain yang berada di sekitar tapak, diantaranya fasilitas Kesehatan Klinik Utama Dewi Husada yang berjarak sekitar 708 m, Klinik Al-Ma'soem Cibiru yang berjarak sekitar 1,08 km, dan Rumah Sakit Al-Islam Bandung yang berjarak sekitar 4,2 km. Terdapat juga Polda Jawa Barat yang berjarak sekitar 445 m dari lokasi tapak, pasar grosir Gedebage yang berjarak sekitar 1,17 km, beberapa restoran, dan pusat perbelanjaan Metro Indah Mall yang berjarak sekitar 5,42 km. Sarana transportasi terdekat dari lokasi tapak, diantaranya beberapa halte bus, pemberhentian angkutan kota yang berada tepat didepan tapak, terminal Margahayu yang berjarak sekitar 5,10 km. Kemudian untuk fasilitas

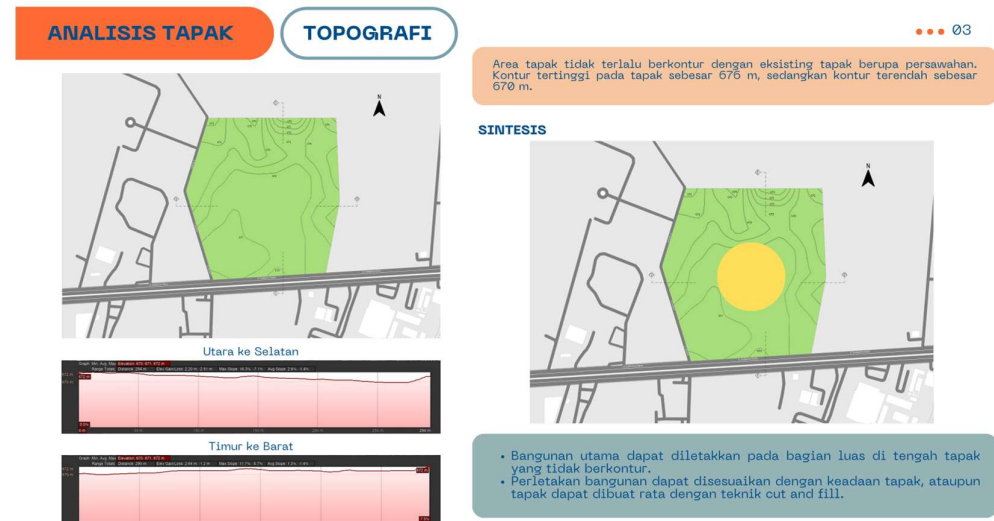
kebakaran terdapat Pemadam Kebakaran Kota Bandung yang berjarak sekitar 3,9 km dari lokasi tapak. Beberapa tautan lingkungan di sekitar tapak juga dapat dilihat pada Gambar 3. 6.



Gambar 3. 6 Tautan Lingkungan

3.5.3. Topografi

Area tapak tidak terlalu berkontur dengan eksisting tapak berupa persawahan. Kontur tertinggi pada tapak yaitu setinggi 676 m dan berada di bagian utara tapak, sedangkan kontur terendah setinggi 670 m yang juga berada di bagian utara tapak seperti terlihat pada Gambar 3. 7.



Gambar 3. 7 Topografi

(Sumber: Google Earth, 2024)

Sintesis (Terlihat pada Gambar 3. 7):

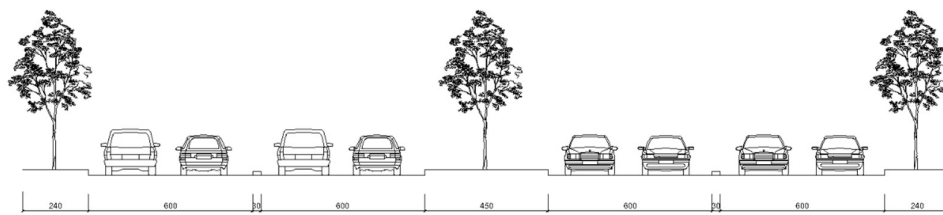
- a) Perletakan bangunan dapat disesuaikan dengan keadaan tapak, ataupun tapak dapat dibuat rata dengan teknik *cut and fill*.
- b) Bangunan utama dapat diletakkan pada bagian luas di tengah tapak yang tidak berkontur.

3.5.4. Aksesibilitas

Akses utama ke dalam tapak merupakan Jl. Soekarno Hatta yang berada di bagian Selatan dan juga merupakan jalan arteri yang berbatasan langsung dengan tapak. Jl. Soekarno Hatta ini memiliki empat ruas yang dibatasi oleh vegetasi, serta dapat diakses oleh kendaraan pribadi dan kendaraan umum. Ukuran ruas Jl. Soekarno Hatta dapat dilihat pada Gambar 3. 9. Terdapat beberapa halte bus dan angkot di dekat area tapak dan pedestrian yang cukup baik, sehingga dapat memudahkan akses bagi pejalan kaki. Pada bagian Barat, tapak juga dapat diakses melalui Jl. Gempol dengan ruas jalan sekitar 5 meter yang hanya dilalui oleh kendaraan pribadi secara dua arah, namun belum memiliki pedestrian yang baik untuk akses para pejalan kaki. Aksesibilitas di sekitar tapak dapat terlihat pada Gambar 3. 8.



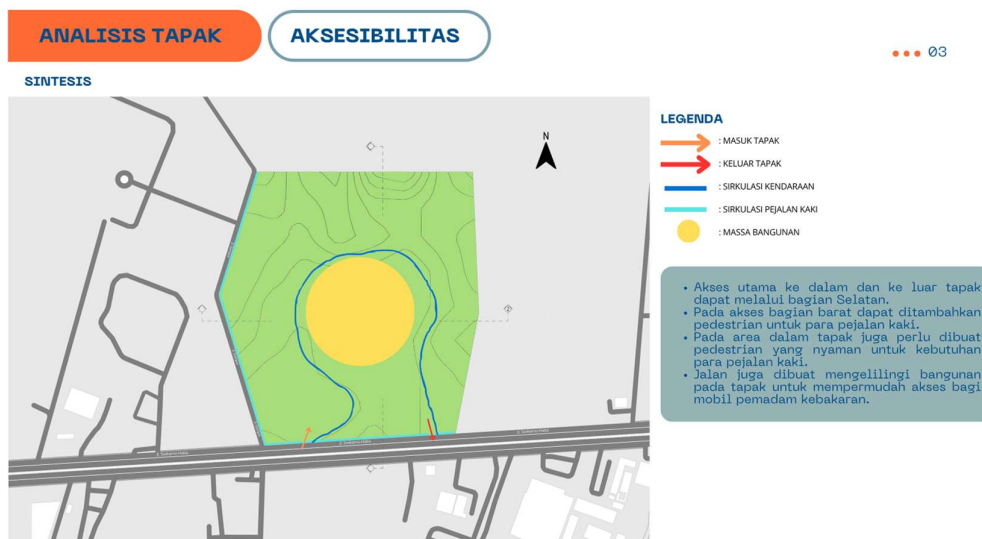
Gambar 3. 8 Aksesibilitas



Gambar 3. 9 Ukuran Ruas Jalan Soekarno-Hatta

Sintesis (Terlihat pada Gambar 3. 10):

- Akses utama ke dalam dan ke luar tapak dapat melalui bagian Selatan.
- Pada akses bagian barat dapat ditambahkan pedestrian untuk para pejalan kaki.
- Pada area dalam tapak juga perlu dibuat pedestrian yang nyaman untuk kebutuhan para pejalan kaki.
- Jalan juga dibuat mengelilingi bangunan pada tapak untuk mempermudah akses bagi mobil pemadam kebakaran.



Gambar 3. 10 Sintesis Aksesibilitas

3.5.5. Utilitas dan Drainase

Pada bagian Timur terdapat drainase terbuka dengan kondisi yang cukup baik dan tidak terdapat banyak sampah. Sedangkan pada bagian Selatan tapak terdapat drainase tertutup dengan kondisi yang juga cukup baik. Drainase yang terdapat di sekitar tapak dapat dilihat pada Gambar 3. 11. Sumber listrik utama pada tapak berasal dari PLN. Sedangkan sumber air bersih berasal dari PDAM, dengan PDAM terdekat yaitu PDAM Tirta Mandiri yang berjarak sekitar 1,46 km dari tapak.



Pada bagian Timur terdapat drainase terbuka dengan kondisi yang cukup baik dan tidak terdapat banyak sampah. Sedangkan pada bagian Selatan tapak terdapat drainase tertutup dengan kondisi yang juga cukup baik.

Gambar 3. 11 Drainase di Sekitar Tapak

Sintesis:

- a) Pada bagian drainase terbuka dapat disesuaikan dengan pengembangan pedestrian untuk para pejalan kaki
- b) Menyediakan tangki penampungan air bersih serta pompa untuk mengalirkan air ke setiap bangunan.
- c) Menempatkan trafo listrik pada tapak untuk mengelola tegangan listrik dari PLN.

3.5.6. Penginderaan

1. View

Secara keseluruhan view disekitar tapak hanya dikelilingi oleh area sawah, lahan kosong, dan pabrik industri. Namun pada bagian Selatan tapak dapat dijadikan area untuk memperlihatkan view di dalam tapak ke arah luar yang dapat menarik pengunjung karena mengarah pada jalan utama, yaitu jalan Soekarno Hatta yang dilalui banyak kendaraan. View di sekitar area tapak dapat dilihat pada Gambar 3. 12.



Gambar 3. 12 View Sekitar Tapak

Sintesis (Terlihat pada Gambar 3. 12):

- Memaksimalkan view ke dalam pada bagian Selatan untuk menarik pengunjung dari arah jalan utama, yaitu jalan Soekarno Hatta.
- Meminimalisir view ke arah timur dan barat, dapat juga dilakukan penataan didalam area tapak sebagai view.
- Menata area dalam tapak dan memaksimalkan view bukaan di bagian utara.

2. Kebisingan

Sumber kebisingan tinggi berasal dari arah Jalan Soekarno Hatta yang memiliki 4 ruas jalan dengan tingkat lalu lintas yang tinggi di bagian Selatan tapak. Pada bagian Utara tapak, kebisingan cukup rendah dengan sumber kebisingan yang hanya berasal dari area persawahan. Sedangkan pada bagian Timur, kebisingan juga tidak terlalu tinggi yang berasal dari area pergudangan dan lahan kosong. Pada bagian Barat sumber kebisingan cukup tinggi yang berasal dari area industri, dan Jalan Gempol. Kebisingan di sekitar tapak dapat dilihat pada Gambar 3. 13.



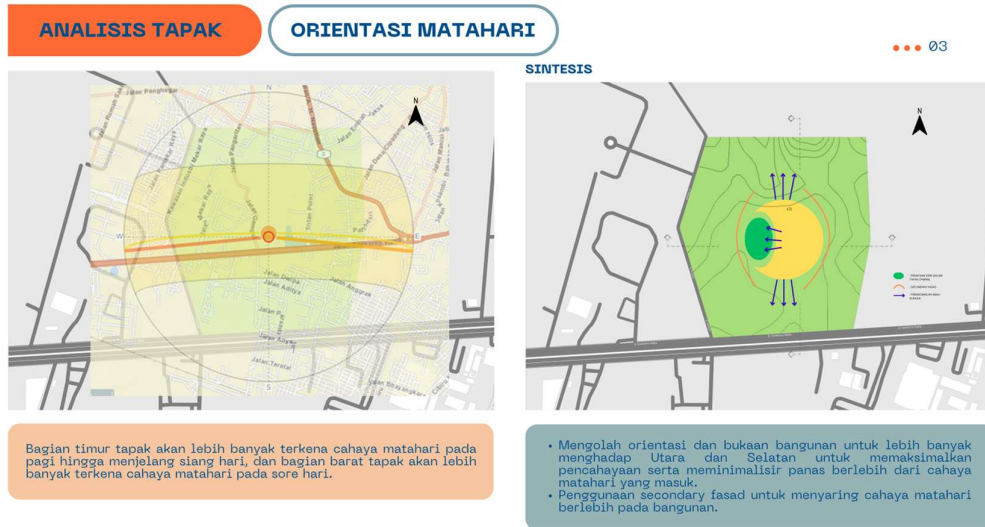
Gambar 3. 13 Kebisingan Sekitar Tapak

Sintesis (Terlihat pada Gambar 3. 13):

- a) Kebisingan di sekitar tapak dapat diredam dengan menggunakan vegetasi-vegetasi peredam suara.
- b) Bangunan dapat diletakan menjauhi area dengan kebisingan tinggi agar aktivitas tidak terlalu terganggu kebisingan

3.5.7. Orientasi Matahari

Orientasi matahari pada area tapak terlihat seperti pada Gambar 3. 14. Bagian timur tapak akan lebih banyak terkena cahaya matahari pada pagi hingga menjelang siang hari, dan bagian barat tapak akan lebih banyak terkena cahaya matahari pada sore hari. Dari kondisi tersebut, orientasi bangunan lebih baik memanjang dari timur ke barat sesuai orientasi tapak untuk meminimalisir masuknya cahaya matahari berlebih pada bangunan *Concert hall*.



Gambar 3. 14 Orientasi Matahari

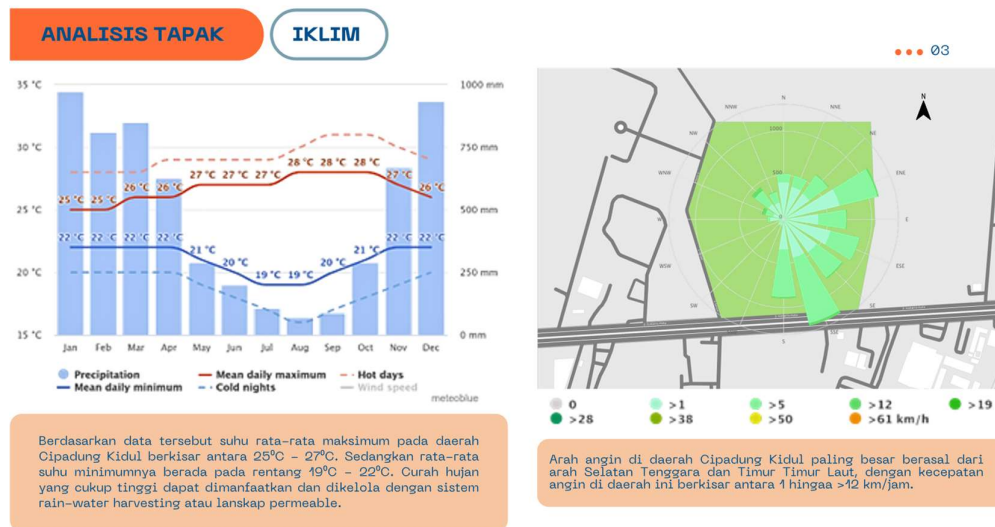
(Sumber: suncalc.org, 2024)

Sintesis (Terlihat pada Gambar 3. 14):

- Mengolah orientasi dan bukaan bangunan untuk lebih banyak menghadap Utara dan Selatan untuk memaksimalkan pencahayaan serta meminimalisir panas berlebih dari cahaya matahari yang masuk.
- Penggunaan secondary fasad untuk menyaring cahaya matahari berlebih pada bangunan.
- Melakukan penataan vegetasi, dengan menambahkan vegetasi peneduh pada pedestrian dan area-area aktivitas pengunjung.

3.5.8. Iklim

Berdasarkan data pada Gambar 3. 15, suhu rata-rata maksimum pada daerah Cipadung Kidul berkisar antara 25°C - 27°C. Sedangkan rata-rata suhu minimumnya berada pada rentang 19°C - 22°C. Curah hujan di daerah Cipadung Kidul juga cukup tinggi, terutama pada bulan November hingga April. Sementara itu, arah angin di daerah Cipadung Kidul paling besar berasal dari arah Selatan Tenggara dan Timur Timur Laut seperti terlihat juga pada Gambar 3. 15. Kecepatan angin di daerah ini berkisar antara 1 hingga >12 km/jam.



Gambar 3. 15 Iklim dan Arah Angin Daerah Cipadung Kidul

(Sumber: Meteoblue, 2024)

Sintesis (Terlihat pada Gambar 3. 16):

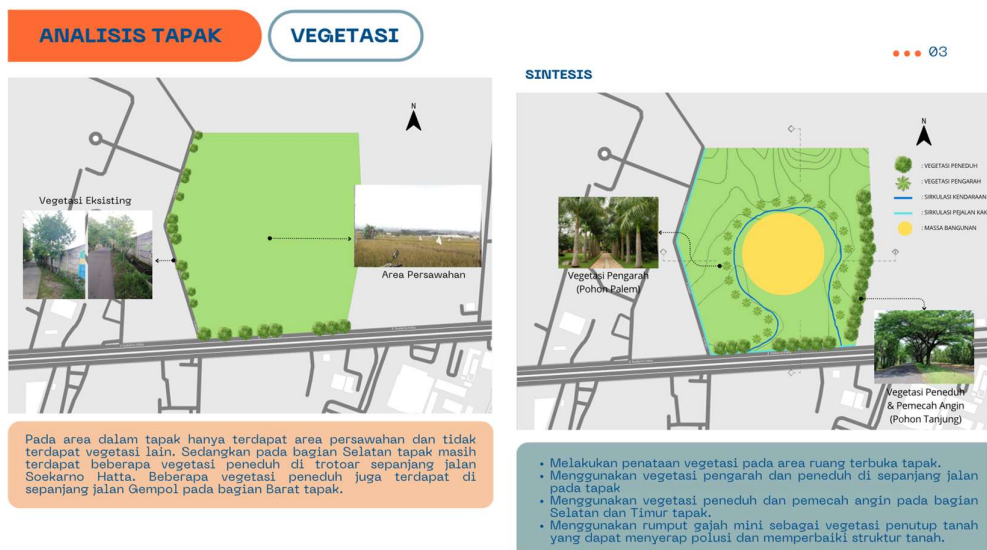
- a) Menyesuaikan dan menyaring angin yang masuk ke dalam tapak agar tidak berlebihan menggunakan vegetasi.
- b) Menyesuaikan bukaan-bukaan pada bangunan *concert hall* yang dapat dimaksimalkan ke arah datangnya angin untuk memperlancar sirkulasi di dalam ruangan.
- c) Menggunakan secondary fasad agar angin yang masuk ke dalam bangunan tidak berlebihan.
- d) Menyediakan area ruang terbuka hijau untuk penyerapan air hujan.



Gambar 3. 16 Sintesis Iklim

3.5.9. Vegetasi

Pada area dalam tapak hanya terdapat area persawahan dan tidak terdapat vegetasi lain. Sedangkan pada bagian Selatan tapak masih terdapat beberapa vegetasi peneduh di trotoar sepanjang jalan Soekarno Hatta. Beberapa vegetasi peneduh juga terdapat di sepanjang jalan Gempol pada bagian Barat tapak. Vegetasi eksisting pada area tapak dapat terlihat pada Gambar 3. 17.



Gambar 3. 17 Analisis Vegetasi Sekitar Tapak

Sintesis (Terlihat pada Gambar 3. 17):

a) Melakukan penataan vegetasi pada area ruang terbuka tapak.

- b) Menggunakan vegetasi pengarah dan peneduh di sepanjang jalan pada tapak yang juga dapat menyerap polusi, seperti pohon tanjung, tabebuya, dan palem yang terlihat pada Gambar 3. 18.



Gambar 3. 18 Pohon Tanjung, Tabebuia, dan Palem

(Sumber: Kompas.com, 2022)

- c) Menggunakan vegetasi peneduh dan pemecah angin pada bagian Selatan dan Timur tapak.
- d) Menggunakan rumput gajah mini sebagai vegetasi penutup tanah yang dapat menyerap polusi dan memperbaiki struktur tanah.